

**Begründung gemäß § 9 (8) BauGB
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 9 - Erlebnisgastronomie Marie-Curie-Straße -**

Stand Januar 2014

Gliederung

1. LAGE IM RAUM, GELTUNGSBEREICH	3
2. DERZEITIGE NUTZUNG.....	3
3. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINUNGEN	3
4. ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG UND ZIELE DER PLANUNG.....	4
5. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN.....	5
6. PLANERISCHES KONZEPT UND BAULICHE NUTZUNG.....	6
6.1 Art der baulichen Nutzung	7
6.2 Maß der baulichen Nutzung	8
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
6.4 Immissionsschutz / Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	9
7. ERSCHLIESSUNG	13
8. GRÜNFLÄCHEN, GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	13
9. EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT.....	14
10. VER- UND ENTSORGUNG.....	15
11. KOSTEN	15
12. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	16
13. HINWEISE	16

1. LAGE IM RAUM, GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt westlich des Zentrums der Stadt Mettmann und ist Teil des Gewerbegebietes Mettmann West / Neanderpark. Es wird durch die im Norden angrenzende Fachhochschule der Wirtschaft (FHDW) und den südlich angrenzenden Kreisbauhof begrenzt. Östlich des Plangebietes verläuft die Marie-Curie-Straße und westlich der Südring (B 7).

Das Plangebiet ist von der zentralen Erschließungsstraße (Marie-Curie-Straße) aus erreichbar und ist somit voll erschlossen. Das Gewerbegebiet Neanderpark ist über einen Anschlusspunkt an den Südring (B7) angebunden und somit an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Damit besitzt das Gebiet eine besondere Standortqualität. Langfristiges Ziel der Stadt Mettmann ist zudem die Schaffung eines zweiten Anschlusspunktes. Die bevorzugte Lage am Rande des Stadtgebietes Mettmann und die gute Erreichbarkeit im regionalen Raum nach Köln, Düsseldorf, Essen und Wuppertal sind neben der unmittelbaren Anbindung an die A 3 (ca. 3 Min.) und dem Flughafen Düsseldorf International (ca. 12 Min.) gewichtige Ansiedlungsargumente.

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 10.350 m² und umfasst in der Gemarkung Mettmann, Flur 17, die Flurstücke 5903 und 5906 (teilweise). Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. DERZEITIGE NUTZUNG

Die Fläche des Plangebietes liegt derzeit brach. Auch die östlich des Plangebietes gelegenen Flächen weisen heute weitgehend noch keine gewerbliche Nutzungen auf, sondern liegen ebenfalls weitgehend brach.

Weiter östlich, hinter einem bereits errichteten Lärmschutzwall, befindet sich heute eine Wohnbaunutzung, welche durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt ist. Das direkte Umfeld des Plangebietes ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Das Gewerbegebiet Neanderpark konnte sich in den vergangenen Jahren insbesondere in seinem nördlichen Teilbereich sukzessive entwickeln. Hier sind gewerbliche Einrichtungen und Betriebe sowie auch ein gastronomischer Betrieb (Pizzeria) in den letzten Jahren angesiedelt worden. Ferner konnte nördlich des Plangebietes auch die Fachhochschule (FHDW) angesiedelt werden. Nördlich der Rudolf-Diesel-Straße befindet sich in der Nähe des Plangebietes zudem ein Fast Food Restaurant. Im südlichen Anschluss an das Plangebiet ist der Kreisbauhof ansässig. Im südlichen Teil des Gewerbegebietes Neanderpark, südlich des Kreisbauhofes, konnte in jüngster Vergangenheit als auch derzeit aktuell eine weitere gewerbliche Entwicklung voranschreiten. Das westlich der B 7 liegende Gebiet wird landwirtschaftlich genutzt.

3. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) weist den Bereich des Plangebietes als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mettmann ist die Fläche des Plangebietes als Gewerbegebiet dargestellt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 18 A „Am Erkrather Weg“. Für den Bereich des Plangebietes setzt der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet mit einer drei bis viergeschossigen Bebauung, eine Grundflächenzahl

von 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl von 2,4 fest. Das Gewerbegebiet ist gegliedert, die Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis VI sind unzulässig, im Falle bestimmter Betriebsorganisationen können bestimmte Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI jedoch zugelassen werden. Innerhalb der Gewerbegebiete sind Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Ferner ist im Bebauungsplan eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise wird die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude oder Gebäudegruppen mit einer Länge von über 50 m zulässig sind, definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind über großzügige Baugrenzen definiert. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 15,00 m über OKFE. Entlang des Südrings (B 7) ist zudem eine private Grünfläche sowie im südlichen und westlichen Bereich des Plangebietes eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm an der benachbarten Bebauung werden für die einzelnen Baugebietsflächen immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) festgesetzt.

4. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND ZIELE DER PLANUNG

Die Road Stop Neandertal GmbH beabsichtigt, sich im Plangebiet anzusiedeln und die Unternehmensverwaltung im Plangebiet unterzubringen. Geplant ist demnach die Errichtung eines Motels, eines Restaurants inklusive Veranstaltungsraum, ein Verwaltungsgebäude, ein Werkstattbereich für Technikanlagen bzw. Maschinen sowie eines Parkplatzes mit 110 Stellplätzen. Die Stadt Mettmann ist um die Ansiedlung neuer Wirtschaftsunternehmen im Stadtgebiet und somit um die Schaffung neuer Arbeitsplätze bemüht. Durch die Umsetzung des Vorhabens kann gegenüber der B 7 eine vorhandene Lücke in dem nördlichen Teil des Gewerbegebietes Neanderpark geschlossen werden. Auch kann das geplante Vorhaben das Nutzungsspektrum im Gewerbegebiet Neanderpark abrunden und eine weitere Attraktion darstellen, welche die Ansiedlung weiterer Betriebe und Unternehmen sogar begünstigen kann.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 18 A lässt Vergnügungsstätten nicht zu, als solche wird das Vorhaben aufgrund der Ausrichtung mit der geplanten Veranstaltungshalle (Bruttogröße rd. 185 m²) jedoch eingestuft. Trotz der Einstufung des Betriebs als Vergnügungsstätte ist die Stadt Mettmann der Ansicht, dass sich das konkrete Vorhaben in seinem Nutzungsspektrum grundsätzlich positiv in das Gewerbegebiet Neanderpark einfügen und zu einer weiteren positiven Entwicklung des Neanderparks beitragen kann. Aufgrund der restriktiven Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes kommt eine Befreiung für das Vorhaben nicht in Betracht. Somit ist die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erklärtes Ziel. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird das Vorhaben konkret definiert. In diesem Rahmen werden insbesondere auch die Regelungen und der Umfang von Vergnügungsstätten definiert. Insofern wird auch nicht der gesamte Bebauungsplan Nr. 18 A „Am Erkrather Weg“ geändert.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird sichergestellt, dass sich das geplante Vorhaben in die vielfältigen Nutzungsstrukturen der Umgebung einfügt und keine Konflikte zu diesen Nutzungen entstehen. Außerdem werden gegenüber dem heutigen Planungsrecht nur geringfügig Modifikationen vorgenommen. Wesentlicher Unterschied zwischen dem heutigen Planrecht und dem Geplanten ist, dass Vergnügungsstätten zugelassen werden. Hierbei ist von zentraler Bedeutung, dass im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt wird, dass ausschließlich das geplante Restaurant und die Veranstaltungshalle als Vergnügungsstätte zugelassen werden. Darüber hinaus werden die Festsetzungen entsprechend vorhabenbezogen getroffen.

5. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan VBP Nr. 9 „Erlebnisgastronomie Marie-Curie-Straße“ wird gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt, da die wesentlichen Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes weiterhin Bestand haben und somit die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter sind nicht betroffen. Die Stadt Mettmann sieht die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBP Nr. 9 „Erlebnisgastronomie Marie-Curie-Straße“ als gegeben an. Für den Bebauungsplan wird demnach keine Umweltprüfung erfolgen. Ein Umweltbericht wird der Begründung nicht beigelegt. Die durch die Planung bedingten Eingriffe gelten auf Grund der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18 A „Am Erkrather Weg“ als erfolgt bzw. zulässig. Zusätzliche Eingriffe werden durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht vorbereitet.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde das Vorhaben in Bezug auf die bestehenden Festsetzungen zum Immissionsschutz überprüft. Dabei wurden die auf das Gebiet einwirkenden Lärmimmissionen sowie die möglicherweise durch das Vorhaben auf die Umgebung einschränkenden Wirkungen erhoben und beurteilt. Entsprechende Ausführungen sind in Kapitel 6.4 aufgeführt.

Das Grundstück des Plangebietes hat der Vorhabenträger zum Satzungsbeschluss von der Gesellschaft für Wirtschaftsförderung Mettmann mbH erworben. Entsprechende Kaufverträge wurden geschlossen. Mit Erwerb des Grundstücks durch den Vorhabenträger liegen gemäß § 12 Abs. 1 BauGB die wesentlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens vor. So ist der Vorhabenträger bereit und in der Lage, das Vorhaben umzusetzen.

Zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde wurde ein Durchführungsvertrag gemäß 12 Abs. 1 BauGB geschlossen, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Weitere Details zum Vorhaben sowie die Konkretisierung der Nutzungen sind ebenfalls Gegenstand des Durchführungsvertrags.

Im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung wurden zahlreiche Anregungen und Bedenken vorgebracht, welche dezidiert geprüft wurden und zu einer Anpassung der Planung, insbesondere hinsichtlich des Schallschutzes, geführt haben. Ferner wurden weitere Angaben zum Vorhaben in der Begründung ergänzt. Aufgrund dieser Änderungen bzw. Ergänzungen ist eine erneute öffentliche Auslegung durchgeführt worden.

Zum einen wurde das schalltechnische Gutachten überarbeitet und nun mit einem wesentlich höheren Ansatz nächtlicher Fahrzeugbewegungen gerechnet. Entsprechend der Ergebnisse der Untersuchungen wurden zusätzliche Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand an der nördlichen Grundstücksgrenze sowie im Bereich der Außengastronomie) festgesetzt. Im Bereich der festgesetzten Lärmschutzwand 2 (Außengastronomie) wurde die Baugrenze reduziert. Zudem wurden „Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten“ auf Anregung des Kreisgesundheitsamtes im Auszug der Tabelle 8 unter den textlichen Festsetzungen (Punkt 4.4) ergänzt. Zudem wurde auf Empfehlung des Kreisgesundheitsamtes festgesetzt, dass Übernachtungszimmer in Beherbergungsstätten (Motel), deren Fassaden gemäß DIN 4109 im Lärmpegelbereich IV liegen, mit schallgedämmten Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 auszustatten sind.

Ferner wurde wegen zahlreicher Stellungnahmen der Mettmanner Bürgerinnen und Bürger die Beschreibung der planerischen Konzeption sowie die Ausführungen zur geplanten Nutzung weiter konkretisiert. Des Weiteren wurden im Gestaltungsplan die Stellplätze längs der Marie-Curie Straße eingetragen. Diese waren zwar bereits im Entwurf des Bebauungsplanes zur ersten öffentlichen Auslegung sowie in den Gutachten und der Begründung berücksichtigt, fehlten jedoch in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes. Aufgrund einer Stellungnahme von Straßen NRW wurden die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone der Bundesstraße nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung wurden wiederum Anregungen und Bedenken vorgebracht. Gemäß Anregung des Kreises Mettmann wird in den textlichen Festsetzungen Nr. 4 nun auf das überarbeitete Schallgutachten vom 16.04.2013 verwiesen. Dieses Gutachten war bereits die Grundlage der ergänzenden Festsetzungen zum Schallschutz für die zweite öffentliche Auslegung, so dass es sich hierbei lediglich um eine redaktionelle Anpassung handelt. Ferner wurde zur Klarstellung in der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 ergänzt, dass es sich um Festsetzungen der im Plan mit „A“ gekennzeichneten Lärmschutzwand-/Wand-Kombination handelt. Die weiteren vorgebrachten Anregungen machten jedoch keine weitere Anpassung des Bebauungsplanes erforderlich.

6. PLANERISCHES KONZEPT UND BAULICHE NUTZUNG

Das Plangebiet verläuft abschüssig von Nordost nach Südwest. Die Planung nimmt das natürliche Gefälle auf und teilt das Plangebiet in zwei Höhenlagen. Der östliche Teil, der sich an dem Straßenniveau der Marie-Curie-Straße orientiert sowie der westliche Teil, der ca. 3,0 m unterhalb des Straßenniveaus liegt. Dadurch ergibt sich eine erste Teilung des Plangebietes. Während der westliche zur B7 orientierte Teil lediglich dem Parken dient, nimmt der östliche Teil alle weiteren Nutzungen (Motel, Restaurant inklusive Veranstaltungsraum, Verwaltungsgebäude, ein Bereich für Technikanlagen bzw. Maschinen) auf. Zusätzlich zu den westlich liegenden Parkplätzen sind entlang der Marie-Curie-Straße weitere Parkplätze vorgesehen. Insgesamt sollen 110 Parkplätze realisiert werden. Der Geländesprung im Westen des Plangebietes (unterschiedliche Höhenlagen) bedingt die Errichtung einer Stützmauer gegenüber dem nördlich angrenzenden Grundstück der FH. Im Bereich des Grünstreifens an der B7 wird der Geländeunterschied mittels Böschung überwunden.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist ein L-förmiger Gebäudekomplex vorgesehen, welcher das Restaurant, die Verwaltung und die Veranstaltungshalle sowie die erforderlichen Nebenräume aufnehmen wird. Im Gestaltungsplan wurden die einzelnen Bereiche dargestellt. An diesen Gebäudekomplex gliedert sich im Norden ferner eine Werkstatt für Instandhaltungsarbeiten mit Technikanlagen und Maschinen an. Weitere Regelungen zum Abstand zwischen Werkstatt und Nebenräume des zuvor beschriebenen Gebäudekomplexes werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Der Gebäudekomplex ist in seiner Höhe gegliedert. Das Restaurant, die Veranstaltungshalle sowie der Technikbereich / Werkstatt sind eingeschossig zuzüglich Dach geplant. Der Verwaltungsbereich soll zweigeschossig zuzüglich Dach ausgebildet werden. Dem Restaurant sind zudem Freiflächen zur außergastronomischen Nutzung sowie überdachte Verandaflächen auf der Westseite zugewiesen. Im Anschluss an die Außergastronomie ist ferner ein Spielplatz für die Gäste / bzw. deren Kinder vorgesehen. Zwischen Außergastronomie und dem südlich gelegenen Fahrweg wird eine 2,5 m hohe Schallabschirmung (transparente Wand) erstellt.

Der südliche Bereich des Plangebietes wird durch ein Motel in Anspruch genommen. Das Motel wird sich in einer C-förmigen Bauweise abgewandt zur B 7 positionieren, so dass auf der straßenabgewandten Seite ruhigere Bereiche entstehen. Innerhalb des Motels sind insgesamt 25 Zimmer in einer 2 ½ geschossigen Bebauung geplant. Aufgrund des Höhenunter-

schieds im Plangebiet wird das Motel nach Westen dreigeschossig und nach Osten zweigeschossig ausgebildet. Das Gebäude wird mit einer Erschließung von den unteren Parkplätzen zum Teil unterkellert. Der Keller dient als Lagerfläche. Östlich des Motels, außerhalb des Plangebietes, befindet sich derzeit noch eine freie Grundstücksfläche, welche gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt ist. Diese Fläche könnte in einer zweiten Ausbaustufe für eine Erweiterung des Motels Verwendung finden. Diese Ausbaustufe ist jedoch nicht Gegenstand des Vorhabens bzw. Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie des Durchführungsvertrags. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht jedoch mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen eine mögliche Erweiterung in Richtung Osten bis zur Plangebietsgrenze vor, hierzu wurde eine bedingte Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Plangebiet wird von der Marie-Curie Straße erschlossen. Zur B 7 ist ein privater Grünstreifen analog dem derzeitigen Planungsrecht vorgesehen. Gegenüber der Marie-Curie Straße ist eine aktive Schallschutzmaßnahme (Wall-Wand-Kombination) geplant, um die gewerblichen Lärmimmissionen in östliche Richtung abzumindern.

Insgesamt sind mit dem Vorhaben rd. 86 Arbeitsplätze am Standort verbunden. 40 Arbeitsplätze sollen in Festanstellung und 40 Arbeitsplätze sollen für Aushilfen geschaffen werden. Darüber hinaus sollen 6 Ausbildungsplätze durch das Vorhaben neu geschaffen werden.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend den Zielen als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt entsprechend den Planungszielen und in Anlehnung an die im näheren Umfeld vorhandenen baulichen Nutzungsstrukturen und Gebietsausweisungen gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan. Die geplanten Nutzungen ordnen sich innerhalb der Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet – ein.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind die allgemein zulässigen Nutzungen „Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen“ unzulässig. Insbesondere Tankstellen stellen eine flächenintensive Nutzung dar und führen zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen, was mit den städtebaulichen Zielvorstellungen nicht in Einklang zu bringen ist. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben als Unterart von Gewerbebetrieben aller Art ist durch das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Mettmann, Junker & Kruse – überarbeitete Fassung 2009 –, begründet. Hier wird für den Bereich Gewerbegebiet Neanderpark ausgeführt, dass Einzelhandel insgesamt auszuschließen ist, da eine Überdehnung der Handelseinrichtungen nicht zur gewünschten räumlichen Konzentration mit Schwerpunkt an der Düsseldorfer Straße beitragen würde und zudem die aufgezeigten absatzwirtschaftlichen Spielräume begrenzt sind.

Innerhalb des Plangebietes sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten allgemein zulässig. Es werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes jedoch weitreichende Einschränkungen bzgl. der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten vorgenommen. So werden Spielhallen und ähnlichen Unternehmen i. S. von § 33 (i) Gewerbeordnung (GewO), Wettbüros und Betriebe mit Sexdarbietungen im Sinne des § 33a GewO als auch Betriebe mit Vorführung von Sex- oder pornografischen Filmen sowie Swingerclubs weiterhin ausgeschlossen. Für den Ausschluss der zuvor benannten Nutzungen liegen im Bereich des Plangebietes besondere städtebauliche Gründe vor. Durch diese Nutzungen werden negative Auswirkungen auf die Umgebung sowie das Stadt- und Straßenbild befürchtet. Zudem wird die vorhandene Wohnnutzung in den umliegenden Straßen dadurch negativ beeinflusst. Insgesamt würden sich Spielhallen, Wettbüros und Betriebe mit Sexdarbietungen im Sinne des § 33a GewO als auch Betriebe mit Vorführung von Sex- oder pornografischen Filmen kontraproduktiv auf die „Adressbildung“ auswirken und bleiben daher analog zum heutigen Planungsrecht unzulässig. Lediglich die Veranstaltungshalle in Verbindung mit dem Restaurant (Eventgastronomie) wird durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

ermöglicht. Diese Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft zur FH der Wirtschaft und den weiteren Betrieben im Gewerbegebiet Neanderpark können positiv zur Adressbildung beitragen. So kann durch die vorgenommene Steuerung der Vergnügungsstätten der städtebaulichen Zielvorstellung und Ordnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.18 A „Erkrather Weg“ weiterhin nachgekommen werden und zugleich das Vorhaben in seiner spezifischen Form planungsrechtlich ermöglicht werden. Die Veranstaltungshalle dient überwiegend zur Ergänzung des Gastraumes und kann für Familien- und Firmenfeiern und/oder Seminare genutzt werden. Zudem können gemäß der schalltechnischen Untersuchungen neben der regulären Nutzung an bis zu 10 Tagen im Jahr (jedoch nicht an mehr als zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden) besondere Veranstaltungen mit gesonderten Immissionsbeschränkungen (höhere zulässige Immissionen) zugelassen werden. Eine weitere Erhöhung ist schon aus schalltechnischen Gründen nicht zulässig. Unter diesen „besonderen“ Veranstaltungen sind von Road Stop beworbene Events (wie z.B. Tanz in den Mai) zu verstehen, welche im Unterschied zu üblichen Familienfeiern ein erhöhtes Besucheraufkommen verursachen. Es handelt sich dabei um so genannte seltene Ereignisse gemäß der Nummer 7.2 der TA-Lärm. Diese besonderen Veranstaltungen sind bei der Ordnungsbehörde der Stadt Mettmann anzuzeigen und bedürfen der Genehmigung.

Aus Immissionsschutzgründen erfolgt eine Eingrenzung der zulässigen Anlagen und Betriebe innerhalb des Gewerbegebietes nach Abstandsklassen des Abstandserlasses NRW (RdErl. D. Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007). Innerhalb des Gewerbegebietes sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis VI gemäß Abstandserlass NRW sowie Betriebe und Anlagen vergleichbaren Emissionsverhaltens unzulässig. Somit sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VII gemäß Abstandserlass NRW, welche einen Mindestabstand von 100 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung einhalten müssen, zulässig. Weiterhin können ausnahmsweise diejenigen Betriebe der Abstandsklasse VI der Liste zum Abstandserlass zugelassen werden, die mit einem * gekennzeichnet sind. Von dem in der Regel erforderlichen Mindestabstand von 200 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung kann dann abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch besondere technische Vorkehrungen oder eine besondere Betriebsweise keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Umgebung ausgehen. Die vorgenommenen Festsetzungen sind mit Blick auf die schutzwürdige Wohnnutzung im weiteren östlichen Anschluss an das Plangebiet erforderlich. Ferner sind die Festsetzungen zur Zulässigkeit der Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen nach Abstandserlass NRW bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18a „Erkrather Weg“ enthalten und werden durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter Bezugnahme des aktuellen Abstandserlasses NRW übernommen.

Im Durchführungsvertrag werden weitere und tiefergehende Regelungsinhalte zu dem Vorhaben definiert. Mögliche spätere Erweiterungen des Vorhabens sollen durch Änderung des Durchführungsvertrages bilateral zwischen Vorhabenträger und Stadt ermöglicht werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet wird analog dem derzeitigen Planungsrecht über die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bestimmt. Ferner werden eine maximale Zahl der Vollgeschosse (III) sowie die maximal zulässige OKFE sowie die maximale Gebäudehöhe über OKFE festgesetzt. Durch die Festsetzungen kann eine auf die Örtlichkeit abgestimmte Bebauung erreicht und eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung ermöglicht werden. Das Maß der baulichen Nutzung kann sich hinsichtlich der Geschossigkeit, der Grundflächenzahl als auch der zulässigen Firsthöhe in den Bebauungsmaßstab des umliegenden planungsrechtlich Zulässigen einpassen. Die vorgenommenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung schöpfen in Bezug auf die Anzahl der Geschosse und die Gebäudehöhe darüber hinaus nicht die Größe und Höhe des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18 A „Erkrather Weg“ aus. Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung sind vorhabenbezo-

gen festgesetzt und dienen dem erforderlichen Anspruch an eine hinreichende Konkretisierung des Vorhabens bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Gleichwohl ermöglichen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine gewisse Flexibilität für das Vorhaben im Falle von Ergänzungen oder Anpassungen, welche aus städtebaulichen Erwägungen vertretbar sind.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan wird entsprechend der Entwurfsintention und des vorhandenen Planungsrechtes eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude oder Gebäudegruppen mit einer Länge über 50 m zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Dabei wird dem Vorhabenträger bei einer späteren Umsetzung bzw. Anpassung der Planung oder für mögliche Anbauten etc. ein gewisser Gestaltungsspielraum zur Anordnung des Baukörpers oder Anbauten auf dem Grundstück eingeräumt. Gegenüber der ersten öffentlichen Auslegung wurden die Baugrenzen im Bereich der geplanten Außengastronomie reduziert. Die erforderliche Lärmschutzwand wurde zeichnerisch festgesetzt, um einen ausreichenden Schallschutz zu gewährleisten.

Für den südlichen Teil des Plangebietes wird die überbaubare Grundstücksfläche bis an den östlichen Geltungsbereich herangeführt, um hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mögliche spätere Erweiterung des Motels in östliche Richtung vorzubereiten. Durch die Öffnung der Baugrenzen in Richtung Osten bzw. Südosten wird an dieser Stelle eine mögliche Inanspruchnahme der verbleibenden, derzeit ungenutzten Grundstücksfläche zwischen dem Plangebiet und der Marie-Curie-Straße vorbereitet und begünstigt. Diese mögliche Ausbaustufe ist jedoch nicht Gegenstand des Vorhabens bzw. des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des Durchführungsvertrags. Im Falle einer späteren Erweiterung des Motels in östliche Richtung ist der Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde bilateral anzupassen.

6.4 Immissionsschutz / Geräuschkontingentierung / Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Allgemeine Einordnung Geräuschkontingentierung

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen aus den angrenzenden Straßen sowie gewerblichen Nutzungen ein. Ferner werden durch das Vorhaben selbst Geräuschimmissionen verursacht, welche nach TA-Lärm zu beurteilen sind. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde daher durch die Firma Peutz Consult eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die schalltechnische Untersuchung wurde aufgrund zahlreicher Anregungen im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung überarbeitet. Für jede Nachtstunde wurden nun 50 Fahrzeugbewegungen (zuvor 25 Fahrzeugbewegungen) berücksichtigt. Dieser Ansatz wurde anhand von Zählungen am Road Stop Wuppertal auf Plausibilität überprüft und kann bestätigt werden. Mit der schalltechnischen Untersuchung wurden die mit der Planung verbundenen Lärmauswirkungen auf das Umfeld ermittelt und bewertet. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung wurden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO getroffen. Im Rahmen der Aufstellung des neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 "Erlebnisastronomie Marie-Curie-Straße" ist die aktuelle Rechtsgrundlage für Bebauungsplanverfahren zur Regelung von Gewerbelärmimmissionen im Umfeld des Geltungsbereiches anzuwenden. Im Dezember 2006 wurde das dem rechtskräftigen Bebauungsplan zugrunde liegende IFSP-Verfahren durch die Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 ersetzt.

Generell gleichen sich beide Verfahren dem Grunde nach. Es werden weiterhin gemäß DIN 45691 innerhalb von Plangebieten die gewerblich nutzbaren Flächen mit Geräuschkontingenten versehen. Hierbei wird ebenfalls, wie bei der IFSP, ein flächenbezogener Schallleistungspegel pro Quadratmeter für den Tages- und Nachtzeitraum vergeben. Dieses Kontingent wird gemäß der neuen Normung Emissionskontingent genannt und mit dem Formelzeichen LEK versehen.

Sowohl bei der IFSP als auch bei der Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 wird im Verfahren der Geräuschkontingentierung bzw. der Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren lediglich der Abstand zwischen dem jeweiligen Betriebsgrundstück bzw. der zu kontingentierenden Fläche und den sich im Umfeld befindlichen schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangebietes berücksichtigt. Es werden keine Abschirmungen durch Gebäude oder Geländetopografien sowie keine Schallabsorption durch vorhandene Bodengebiete oder andere schallmindernde Ausbreitungsparameter berücksichtigt.

Durch diese Festlegung sowohl bei der IFSP als auch bei der Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 wird jedem Quadratmeter des Plangebietes für den Tages- und Nachtzeitraum ein individueller Schallleistungspegel zugestanden, welcher dann einen (kleinen) Anteil der zulässigen Immissionen an den jeweiligen Immissionsorten verursachen darf. In Summe ist in allen Verfahren somit sichergestellt, dass bei Einhaltung der IFSP bzw. LEK die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes eingehalten werden.

Auf den konkreten Fall angewendet bedeutet dies, dass die IFSP, die im Zusammenhang des Bebauungsplanes Nr. 18A festgesetzt wurden, dafür sorgen, dass maximal die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der vorhandenen Bebauung ausgeschöpft werden und keine Überschreitung entsteht, unabhängig davon, wie viel Betriebe auf dem Plangebiet angesiedelt werden. Da jedoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum damaligen Zeitpunkt für den Nachtzeitraum ein relativ hohes IFSP-Kontingent dem Betriebshof der Stadt Mettmann zugestanden werden musste, verfügen die übrigen Nutzungen über relativ geringe Kontingente im Nachtzeitraum. Dies führt dazu, dass für die meisten Betriebe eine Nachtnutzung (zumindest auf Freiflächen außerhalb einer Betriebshalle) nicht möglich oder nur mit sehr hohem Aufwand an Schallschutzmaßnahmen möglich ist.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 "Erlebnissgastronomie Marie-Curie-Straße" werden ebenfalls die gleichen Geräuschemissionskontingente LEK übernommen, wie diese bereits in der damaligen Kontingentierung des Bebauungsplanes als IFSP vorgegeben wurden. Demnach behält das Plangebiet die Kontingente von $LEK = 54 \text{ dB(A)/m}^2$ tags und $LEK = 35 \text{ dB(A)/m}^2$ nachts, welche in den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Einzug gefunden haben. Gemäß der aktuellen anzuwendenden DIN-Norm DIN 45691 zur Geräuschkontingentierung steht jedoch noch eine Regelung zur Verfügung, welche im Rahmen der IFSP nicht vorlag. Es kann über die Festsetzung der Geräuschkontingente ebenfalls die sogenannte Relevanzgrenze in die Festsetzung des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

Aus den Festsetzungen zum Bebauungsplan, ehemals den IFSP und zukünftig den LEK, lassen sich aufgrund der belegten Fläche des Vorhabens individuelle Immissionsbegrenzungen (im Rahmen der DIN 45691 Immissionskontingent LIK genannt) von maximal 22 dB an der Paul-Klee-Straße ableiten. Durch die Festlegung der Schallleistungspegel je Quadratmeter würden sich ebenfalls z.B. am Südring 37 (frei stehendes südlich des Plangebietes gelegenes Gebäude) zulässige Immissionen von 9,9 dB(A) ergeben. An diesem Punkt z.B. dürfen die weiter südlich gelegenen Flächen bzw. zukünftigen Betriebe deutlich höhere Immissionen verursachen. Die niedrigen Immissionen, die dabei für das hier in Rede stehende Vorhaben übrig bleiben, gewährleisten, dass zukünftig in Summe eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm vorliegen wird.

Die nun mit der DIN 45691 eingeführte und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als zulässig erklärte Relevanzgrenze besagt, dass innerhalb des Plangebietes ein Vorhaben ebenfalls die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfüllt, wenn der Beurteilungspegel (Immissionen am jeweiligen Immissionsort) dieses Vorhabens die Immissionsrichtwerte (der TA Lärm) an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreiten.

Diese Regelung nennt sich Relevanzgrenze, da allgemein davon ausgegangen werden kann, dass wenn ein Vorhaben an einem Immissionsort Immissionen verursacht, die 15 dB unterhalb der Immissionsgrenze liegen, eine nicht relevante Erhöhung der Gesamtimmisssionen vorliegen wird. Anders ausgedrückt können 30 Schallquellen (Betriebe) an einem Immissionsort Immissionen 15 dB unterhalb des Immissionsrichtwertes auslösen und noch stets eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte von 0,2 dB verursachen.

Da diese Relevanzgrenze aufgrund des neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 lediglich für das betroffene Plangebiet gelten würde, würde in Summe mit den Immissionen, die durch das Plangebiet Nr. 18A auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen einwirken würde, unter der Voraussetzung, dass alle Betriebe die zulässigen Kontingente ausnutzen würden, ein Summenpegel entstehen, der rechnerisch um 0,1 dB oberhalb der Immissionsrichtwerte der TA Lärm liegen würde. Es würde sich somit z.B. an einem allgemeinen Wohngebiet nachts eine Immission von 40,1 dB anstatt von 40,0 dB ergeben. Diese Immission würde gemäß TA Lärm ebenfalls mathematisch gerundet werden und wieder eine Gesamtimmission von 40 dB(A), also eine Einhaltung des Immissionsrichtwertes ergeben.

Durch die Einführung der Relevanzgrenze entsteht somit nur eine rechnerisch nachweisbare Erhöhung der Schallimmissionen um 0,1 dB(A). Die Erhöhung würde gemäß den Vorgaben der TA Lärm und aufgrund der darin vorgeschriebenen mathematischen Rundung unter Betrachtung des gesamten Plangebietes nicht existent sein.

Gewerbelärm

Neben der zuvor aufgezeigten Geräuschkontingentierung wurde in der schalltechnischen Untersuchung durch das Büro Peutz Consult vom 16.04.2013 eine detaillierte Immissionsprognose gemäß Vorgaben der TA-Lärm durchgeführt, um die mit dem konkreten Bauvorhaben verbundenen Gewerbelärmimmissionen an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen zu ermitteln. Im Ergebnis der Untersuchung zeigt sich, dass die zulässigen Immissionskontingente unter Verwendung der Relevanzgrenze der DIN 45691 an allen Immissionsorten sowohl tags als auch nachts eingehalten werden. Zur Einhaltung der Immissionskontingente an den Immissionsorten ist die Errichtung eines aktiven Lärmschutzes an der östlichen Plangebietsgrenze erforderlich. Hier ist die Errichtung einer nicht absorbierend ausgeführten Lärmschutzwand/-Wand-Kombination mit einer Höhe von mind. 3,0 m erforderlich. Zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes der aktiven Lärmschutzmaßnahme wird die Höhe der Straßenachse herangezogen. Ferner wird aus Gründen des Ortsbildes bzw. der städtebaulichen Ordnung festgesetzt, dass die Lärmschutzmaßnahme eine Höhe von max. 3,5 m nicht überschreiten darf.

Im südöstlichen Bereich wird die Lärmschutzwand/-Wand-Kombination mit B gekennzeichnet, hierzu wird eine bedingte Festsetzung aufgenommen. Die Überbauung oder bauliche Inanspruchnahme der mit Ziffer B im Plan festgesetzten Wall-Wand-Kombination ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst zulässig, sofern durch andere aktive Lärmschutzmaßnahmen oder durch die Eigenabschirmung eines zulässigen Gebäudes auf dem Grundstück oder dem nördlich anschließenden Grundstücks selbst, ein wirksamer Schallschutz in der Gestalt entsteht, dass die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden können. Diese bedingte Festsetzung soll eine mögliche Erweiterung des Motels zu einem späteren Zeitpunkt ermöglichen. Die Lärmschutzwand/-Wand-Kombination in dem mit B gekennzeichneten Bereich ist mit folgenden Mindesthöhen zu errichten: $h_1 =$

163,0 m ü. NHN, $h_2 = 161,5$ m ü. NHN und $h_3 = 160,0$ m ü. NHN. Die Lärmschutzwand/-Wand-Kombination ist linear zwischen den Höhenpunkten zu errichten.

Zusätzlich wird gemäß den Vorgaben des Schallschutzgutachtens eine als reflektierende Schallschutzwand ausgeführte Grundstückseinfriedung entlang der nördlichen Plangebietsgrenze mit $h_1 = 162,8$ m ü. NHN und $h_2 = 161,3$ m ü. NHN (Länge 47 m) festgesetzt. Die Lärmschutzwand ist linear zwischen den Höhenpunkten zu errichten.

Weiterhin wird im Bereich der Außengastronomie eine Lärmschutzwand gemäß den Vorgaben des Schallgutachtens mit einer Mindesthöhe von 161,5 m ü. NHN und einer Länge von 15 m festgesetzt. Die Schallabschirmungen müssen gemäß den Ausführungen des Gutachters alle mindestens eine Schallminderung beim Schalldurchgang von $DL_R = 24$ dB aufweisen.

Die festgesetzten Abstandsklassen wurden weitgehend aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Da inzwischen jedoch ein neuerer Runderlass D. Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 vorliegt, wurden die Festsetzungen gemäß dieses Runderlasses angepasst. Zulässig sind die Betriebe und Anlagen der Klasse VII der Liste zum zuvor genannten Abstandserlass. Für diese Betriebe beschreibt der Abstandserlass einen Mindestabstand von 100 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung. Des Weiteren sind diejenigen Betriebe der Abstandsklasse VI ausnahmsweise zulässig, die mit einem * gekennzeichnet sind, wenn durch eine besondere Betriebsorganisation nachgewiesen wird, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Umgebung erfolgen.

Außerdem konnte im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung festgestellt werden, dass durch die Errichtung des Motels und somit einer schutzbedürftigen Nachtnutzung keine Einschränkungen der vorhanden oder zukünftigen Betriebe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18A zu erwarten ist.

Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen ermittelt und bewertet. In dem mit einer schutzbedürftigen Nachtnutzung geplanten südlichen Baufeld liegen Beurteilungspegel von 67 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts vor. Hierbei werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 tags um bis zu 2 dB(A) und nachts bis zu 5 dB(A) überschritten. Aufgrund vorgenannter Überschreitungen sind im Bebauungsplan passive Lärmschutzmaßnahmen durch Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festgesetzt. Es ergeben sich Anforderungen zwischen Lärmpegelbereich II bis V. Als Mindeststandard ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Lärmpegelbereich III festgesetzt. Lärmpegelbereich IV und V wird gemäß Eintrag im Plan festgesetzt. Es bleibt festzuhalten, dass für das Motel und der schutzbedürftigen Nachtnutzungen Anforderungen bis Lärmpegelbereich IV zu stellen sind. Übernachtungszimmer in Beherbergungsstätten (Motel), deren Fassaden gemäß DIN 4109 im Lärmpegelbereich IV liegen, sind mit schallgedämmten Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 auszustatten.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist in Bezug auf den Immissionsschutz festgesetzt, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das Motel und/oder Gastronomiebetrieb Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden können, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen. Die Festsetzung wird aufgenommen, da im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein ausreichender Schallschutz nachzuweisen ist und ggfs. im Zuge der Detailplanung geringere Anforderungen ausreichen.

7. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung mittels des motorisierten Individualverkehrs erfolgt über die Marie-Curie Straße. Die bestehenden Erschließungsstraßen sind ausreichend ausgebaut, um die mit der Planung verbundenen zusätzlichen Verkehre aufzunehmen. Im Bebauungsplan wird im Nordosten ein Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt, um den zu- und abfließenden Verkehr auch in Bezug auf die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen zu regeln.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine Einbahnregelung. So wird der Besucher längs des Verwaltungs- und Restaurantgebäudes und dann am Motel vorbei auf die zentrale Stellplatzfläche im Westen geleitet. Zudem befinden sich bereits im Bereich des Restaurants sowie der Zuwegung zum Motel Stellplätze. Von der zentralen Stellplatzanlage im Westen aus ist eine Umfahrt um den nördlichen Gebäudekomplex möglich. Durch die geplante Einbahnregelung können Parksuchverkehre und ein Rangieren auf den Stellplatzflächen so gering wie möglich gehalten werden.

Die überwiegenden notwendigen Stellplätze für PKW werden im westlichen Bereich des Plangebietes, weitere notwendige Stellplätze werden im Osten des Plangebietes hinter der Lärmschutzwand-Wand-Kombination entlang der Marie-Curie-Straße untergebracht. Insgesamt sind 110 Stellplätze für PKW vorgesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anzahl der PKW-Stellplätze bewusst höher angesetzt wurde, als dies durch den Stellplatzschlüssel gemäß den Richtzahlen der Verwaltungsverordnung zu § 51 BauO NRW erforderlich wäre. Die Anlage zur Verwaltungsverordnung ist zwar inzwischen ausgelaufen, wird im Sinne der Gleichbehandlung jedoch auch weiterhin zur Orientierung herangezogen. Somit soll sichergestellt werden, dass auch bei Veranstaltungen der gesamte ruhende Verkehr im Plangebiet untergebracht werden kann, und nicht auf die Verkehrsflächen der Marie-Curie-Straße zurückgegriffen werden muss.

Die 57 Pflichtstellplätze (nach Berechnung aus den Richtzahlen der Verwaltungsverordnung zu § 51 BauO NRW) liegen außerhalb der Anbauverbotszone der Bundesstraße. Die Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone zur Bundesstraße wurden nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Gemäß § 9 Abs.1 FStrG (Bundesfernstraßengesetz) dürfen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße (Anbauverbotszone) Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Dies gilt auch für die Anlage von Stellplätzen, soweit diese Pflichtstellplätze sind.

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG sind in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße (Anbaubeschränkungszone), alle Beleuchtungsanlagen so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B7 nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.

Südlich des Plangebietes verläuft ein kombinierter Fuß- und Radweg mit Anbindung an die B 7. Diese Wegeverbindung ist Teil eines zentralen Fußwegenetzes innerhalb einer Stadtentwicklungsmaßnahme der Stadt Mettmann.

8. GRÜNFLÄCHEN, GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Der bestehende Grünstreifen entlang der B 7 wird gemäß § 9 (1) Nr.15 BauGB als private Grünfläche festgesetzt. Dabei wird das Gestaltungsprinzip des nördlich liegenden Gewerbegebietes aufgenommen und fortgesetzt. Innerhalb der privaten Grünfläche sind standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher anzupflanzen. Diese Bepflanzungen sind dauerhaft anzulegen, zu pflegen und bei Abgang zu erneuern.

Auf den gemäß § 9 (1) 25a BauGB mit einem Anpflanzgebot belegten Flächen sind standortgerechte, einheimische Heckenpflanzen und Sträucher anzupflanzen. Diese Bepflanzungen sind dauerhaft anzulegen, zu pflegen und bei Abgängen zu erneuern. Vorhandene standortgerechte und einheimische Gehölze sind zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren. Durch die Festsetzung soll das Plangebiet – analog zum heutigen Planungsrecht - gegenüber dem südlich verlaufenden Fußweg eingegrünt werden.

Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB als Lärmschutz-Wall-Wand-kombination festgesetzten Flächen entlang der Haupteinschließung sind standortgerechte, einheimische Heckenpflanzen und Sträucher anzupflanzen. Diese Bepflanzungen sind dauerhaft anzulegen, zu pflegen und bei Abgang zu erneuern. Diese Festsetzungen werden analog des rechtsgültigen Bebauungsplan getroffen. Diese Festsetzung, in Verbindung mit der aktiven Lärmschutzmaßnahme zum öffentlichen Raum, soll weiterhin eine einheitliche und ansprechende Eingangssituation sicherstellen.

9. EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf Grundlage von § 13 BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung eines vereinfachten Verfahrens auf dieser gesetzlichen Grundlage werden als gegeben angesehen. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einen Umweltbericht gem. § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB verzichtet. Die durch die Planung bedingten Eingriffe gelten aufgrund der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18 A „Am Erkrather Weg“ als erfolgt bzw. zulässig. Zusätzliche Eingriffe gegenüber dem geltenden Planrecht werden durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht vorbereitet.

Im Plangebiet befindet sich keine registrierte Biotop- bzw. Biotopverbundfläche. Ferner ist das Plangebiet nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes des Kreises Mettmann.

Ogleich auf eine Umweltprüfung im Zuge des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB verzichtet werden kann, wurde eine Artenschutzprüfung bei Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt, um das Eintreten von Verbotstatbestände gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bei Umsetzung des Vorhabens zu ermitteln. Dazu wurden in einer Abschätzung von Vorkommen und Betroffenheit mit Hilfe der Auswertungen der Informationssysteme des LANUV die Artengruppen genauer untersucht und Kartierungen des Geländes vorgenommen.

In der vorliegenden Artenschutzprüfung im Rahmen der geplanten gewerblichen Bebauung sind nach der Auswertung der Naturschutzfachinformationssysteme, dem Abgleich der vorherrschenden Lebensraumtypen und Kartierungen vor Ort und unter Berücksichtigung vorgenannter Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten.

Durch die Freilandkartierungen konnte im gebührenden Umfang nachgewiesen werden, dass bei Umsetzung der Planung keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört werden. Durch die Inanspruchnahme von potenziellen Nahrungshabitaten ist keine Verschlechterung zu erwarten, da wie bereits zuvor ausgeführt, ausreichende Ausweichhabitate und Nahrungshabitate im räumlichen und funktionalen Zusammenhang bestehen.

Bei Umsetzung der Baumaßnahmen werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst.

Die von einem Einwender während der zweiten öffentlichen Auslegung vorgetragene Vermutung, bei einem Spaziergang den Feldhamster vor Ort gesehen zu haben, war der Anlass für eine ergänzende artenschutzrechtliche Überprüfung. Auf Nachfrage bei der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Mettmann am 28.08.2013 wurde mitgeteilt, dass im Fundortkataster für den Kreis Mettmann kein Fund des Feldhamsters kartiert wurde. Ergänzend wurde eine zusätzliche Begehung am 28.08.2013 der Flächen zur Überprüfung der Verdachtsfälle durchgeführt. Hierbei wurde die gesamte Fläche abgesprochen und auf Eingänge, Löcher, Erdhaufen überprüft. Hierbei konnten Löcher und Erdhaufen festgestellt werden, die aber nicht typisch in Ausprägung, Lage und Lebensraumausprägungen für den Feldhamster sind. Während der Kartierung wurde das Untersuchungsgebiet von freilaufenden Hunden aufgesucht, welche aus dem Siedlungsbereich mit ihren Besitzern zum Auslauf auf und um das Plangebiet gelaufen sind. Im Rahmen der Kartierungen konnten keine Nachweise für das Vorkommen von Feldhamstern erbracht werden.

10. VER- UND ENTSORGUNG

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt weiterhin im modifizierten Trennsystem, wobei das anfallende Schmutzwasser und das verschmutzte Regenwasser der Straßenfläche über den Nebensammler an der B7 (Mischwasserkanal DN 1000) und den Hauptsammler Mettmann-West zum Klärwerk Mettmann geführt wird. Wie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18A festgelegt, wird das unverschmutzte Regenwasser der Dachflächen sowie der nicht befahrenen befestigten Flächen gesammelt, an den Regenwasserkanal in der Marie-Curie-Straße angeschlossen und dem Regenrückhaltebecken nördlich des Müggenhofes zugeführt. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan keine weitergehende Versiegelung oder Bebauung gegenüber dem vorausgegangenen Planrecht vorsieht, sind keine Änderungen oder Anpassungen bei den Entwässerungsmaßnahmen zu erwarten.

Im westlichen Bereich des Plangebietes (Stellplatzflächen) soll das Gelände abgesenkt werden. Dies bedingt auch ein Absenken der vorhandenen Grünfläche zwischen Stellplatz und Südring (B7). Diese Absenkung ist möglich, da die notwendige Überdeckung des Mischwasserkanals DN 1000 besteht. Regelungen zum Abtrag der Grünfläche und zur ausreichenden Überdeckung des Schachtes werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Die Müllabfuhr wird durch den städtischen Bauhof sichergestellt.

Versorgung mit Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation

Zum derzeitigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen wird.

Trinkwasser wird analog der heutigen Situation durch die Stadtwerke Düsseldorf geliefert.

11. KOSTEN

Die Kosten zur Durchführung der Maßnahme werden von dem Vorhabenträger getragen. Die Regelung zur Kostentragung und Durchführung der Maßnahmen erfolgt in einem Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Mettmann und dem Vorhabenträger geschlossen wurde.

12. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Gewerbegebiet	9.430 m²
Grünflächen	920 m²
Geltungsbereich	10.350 m²

13. HINWEISE

Bodendenkmale

Das Auftreten von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdarbeiten ist nicht auszuschließen. In diesem Zusammenhang wird auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Kampfmittel

Bei Auffinden von Kampfmitteln (Bombenblindgängern, Munition o.ä.) während der Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

Mettmann, den 27.01.2014

Im Auftrag

gez.

Ralf Bierbaum

Stadt Mettmann, Abteilung 3.1 Stadtplanung

gez.

Stadtplaner AKNW Tim Felsmann
ISR Stadt + Raum GmbH & Co. KG